

住宅用家屋証明の要件と申請に必要な書類
【 建築後使用されたことのあるもの（中古住宅）の場合 】

中古住宅の場合	
(1) 住宅用家屋証明の要件	<p>●個人が自己の居住用に取得した家屋であること 表題登記の家屋所在地に住民票登録をしていること。（未入居の場合は入居予定申立書又は入居見込確認書が必要） 登記事項証明書や登記完了証の「種類」欄が「居宅」であるもの。 店舗や事務所など住宅の効用を果たしていると判断できないものを含む場合は、居宅部分の床面積が総床面積の90%超であること。 （※店舗・事務所等の事業用建物との併用住宅については、床面積の内訳が確認できる図面等の書類が必要）</p> <p>●取得の原因が売買又は競落であること</p> <p>●取得後1年以内 取得後1年以内に所有権の移転登記をする場合であること</p> <p>●延べ床面積が50㎡以上</p> <p>●耐震基準を満たすもの（次のいずれかに該当するもの） ① 昭和57年1月1日以降に建築されたものであること 登記事項証明書の新築年月日が昭和57年1月1日以降のもの ② 耐震基準に適合していることを証する書類があるもの</p> <p>●区分所有家屋の場合、建築基準法上の耐火・準耐火建築物に該当すること 戸建住宅の場合の構造に制限はないが、区分所有家屋の場合は耐火・準耐火建築物であること。</p> <p>≪特定の増改築がされた家屋に該当する場合は以下の要件もあり≫</p> <p>●宅地建物取引業法第2条第3号に規定する宅地建物取引業者から当該家屋を取得していること</p> <p>●宅地建物取引業者が当該家屋を取得してから、リフォーム工事をし、個人が取得するまでの期間が2年以内であること</p> <p>●個人取得時において家屋の築年数が10年以上であること</p> <p>●建物売買価格に占めるリフォーム工事（次頁の1号～7号工事）の総額の割合が20%（リフォーム工事の総額が300万円を超える場合には300万円）以上であること</p> <p>●当該家屋について行われたリフォーム工事について、次頁(4)の要件を満たしていること</p>

◎住宅用家屋証明申請書及び証明書の他に以下のものがが必要です。

(2) 種別	租税特別措置法73条 (同法施行令42条 同法施行規則25条の2)	租税特別措置法74条の3 (同法施行令42条の2の2 同法施行規則26条の3)
	(3) 添付書類	所有権移転【中古住宅】 ▶申請書(イ)-(b)
	建築後使用されたことのある家屋の所有権移転	租税特別措置法施行令第42条の2の2に規定する特定の増改築等がされた家屋で宅地建物取引業者から取得した家屋の所有権移転
	① 住民票 ※1 ② 登記原因証明情報、売買契約書、売渡証書、譲渡証明等 ▶取得日が契約日と異なる場合は取得日がわかるもの ▶競落の場合は代金納付期限通知書と領収書※2 ③ 登記事項証明書	① 住民票 ※1 ② 登記原因証明情報、売買契約書※3、売渡証書、譲渡証明等 ▶取得日が契約日と異なる場合は取得日が記載されているもの ③ 登記事項証明書 ④ 増改築等工事証明書 ・工事費が300万未満の場合、建物売買価格がわかるものが必要。 （売買契約書記載の額が土地を含んだものである場合は建物売買価格がわかる内訳書も必要） ・増改築等の工事のうち、次頁(4)の7号工事を行った場合、給水管、排水管又は雨水の侵入を防止する部分の瑕疵を担保する既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類も必要。
	以下は該当する場合のみ添付が必要です。 ●新築年月日が昭和56年12月31日以前である場合 耐震基準に適合していることを証する次のいずれかの書類 ・租税特別措置法施行令第42条第1項の耐震基準適合証明書（証明は家屋取得の前2年以内に家屋調査が終了しているもの） ・国の定める要件に適合する既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類（取得日前2年以内に締結されたもの） ・住宅性能評価書（耐震等級の評価が等級1～3で取得日前2年以内に評価されたもの） ●区分所有家屋 耐火建築物又は準耐火建築物であることを確認できる次のいずれかの書類 ・確認済証、検査済証及び建築確認申請書 ※4 ・建築士（耐火建築物の場合、木造建築士を除く）の証明書 ※4 ●事務所や店舗との併用住宅（登記簿の「種類」欄が「事務所兼居宅、店舗兼居宅」など） ※5 総床面積の90%超が居住の用に供する部分であることを証明する書類（図面等）	

(4) リ フ ォ ー ム 工 事 の 要 件	<p>●次のア～ウのいずれかに該当すること（租税特別措置法施行令第42条の2）</p> <p>ア 下記1号～6号の工事を行い、工事の合計額が100万円（税込）を超えること</p> <p>イ 50万円（税込）を超える、下記4号、5号、6号のいずれかの工事を行うこと</p> <p>ウ 50万円（税込）を超える、下記7号の工事を行い、給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分の瑕疵を担保する既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入すること</p> <p>【対象工事】※6</p> <p>(増改築等)</p> <p>1号工事 増築、改築、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第14号に規定する大規模の修繕又は同条第15号に規定する大規模の模様替え</p> <p>(増改築等)</p> <p>2号工事 マンション等の区分所有する部分について行う次に掲げるいずれかの一定の修繕又は模様替え（(1)に該当するものを除く）</p> <p>① 主要構造部である床の過半について行う修繕又は模様替え</p> <p>② 主要構造部である階段の過半について行う修繕又は模様替え</p> <p>③ 間仕切壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え（その間仕切壁の一部について位置の変更を伴うものに限る）</p> <p>④ 主要構造部である壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え（遮音又は熱の損失の防止のための性能を向上させるものに限る）</p> <p>(増改築等)</p> <p>3号工事 家屋のうち①居室、②調理室、③浴室、④便所、⑤洗面所、⑥納戸、⑦玄関、⑧廊下のいずれかの床又は壁の全部について行う修繕又は模様替え</p> <p>(耐震改修工事)</p> <p>4号工事 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第3章及び第5章の4の規定又は国土交通大臣が財務大臣と協議して定める地震に対する安全性に係る基準に適合させるための修繕又は模様替え</p> <p>(バリアフリー改修工事)</p> <p>5号工事 国土交通大臣が財務大臣と協議して定める高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要な構造及び設備の基準に適合させるための修繕又は模様替え</p> <p>① 通路又は出入口の拡幅</p> <p>② 階段の勾配の緩和</p> <p>③ 浴室の改良</p> <p>④ 便所の改良</p> <p>⑤ 手すりの取り付け</p> <p>⑥ 床の段差の解消</p> <p>⑦ 出入口の戸の改良</p> <p>⑧ 床材の取替</p> <p>(省エネ改修工事)</p> <p>6号工事 国土交通大臣が財務大臣と協議して定めるエネルギーの使用の合理化に著しく資する修繕・模様替え、又はエネルギーの使用の合理化に相当程度資する修繕又は模様替え</p> <p>(給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る工事)</p> <p>7号工事 給排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る修繕又は模様替え（既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されたものに限る）</p>
(5) 備 考	<p>※1 未入居の場合は、入居予定申立書又は入居見込確認書が別途必要になります。未入居の理由や移転までの期間によっては認められない場合があります。</p> <p>※2 競落の場合、取得日は必ず代金納付手続日となるため、その確認のために領収書が必要となります。</p> <p>※3 売買契約書では、取得日（住宅引渡日）を「代金決済の日」としていることが多いため、具体的な取得日を証明することができない場合があります。具体的な取得日の記入がない場合、売渡証書、登記原因証明情報等の「取得日が確認できる書類」が別途必要になります。</p> <p>※4 登記事項証明書や登記完了証の「構造」欄で、主たる構成材料が石造、れんが造、コンクリートブロック造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造であることが確認できる場合は、提出不要です。</p> <p>※5 登記事項証明書や登記完了証の「種類」欄が「居宅」の場合は提出不要です。同欄が、事務所兼居宅、店舗兼居宅など、事務所や店舗などとの併用住宅である場合に提出してください。</p> <p>※6 当該改修工事が行われる構造又は設備と一体となって効用を果たす設備の取替え又は取り付けに係る改修工事を含みます。</p> <p>・所有権の保存登記・移転登記と同時に抵当権設定登記を行う場合は、保存登記・移転登記で取得した住宅用家屋証明で抵当権設定登記の登録免許税も減税適用されます（保存・移転登記の際に、法務局の窓口で「住宅用家屋証明書」の原本還付を依頼し、抵当権設定登記でお使いください）。</p> <p>・住宅用家屋証明書は、所得税の確定申告における住宅借入金特別控除（住宅ローン減税）等の添付書類としても使用する場合がありますので、保管しておくことをお勧めします。</p> <p>必要に応じて、上記添付書類の他に資料を求めることがあります。</p>